

Les Rectories del Lluçanès

Nous nodes de transformació per als nuclis rurals

Octubre de 2024



Les Rectories del Lluçanès

Nous nodes de transformació per als nuclis rurals

Octubre de 2024

Crèdits

Direcció

Jordi Franquesa

Equip Tècnic

Mariona Genís

Miquel Martí

Alfred Vernis

Equip de Treball

Marta Salvador (coordinació)

Isabella Hincapié

Clàudia Cantero

Clara-Jonia Olivera

Octubre de 2024



RECERCA RURBANA

Despoblament vers
Desenvolupament Rural



Grup de Recerca
Urbanisme



Departament d'Urbanisme,
Territori i Paisatge



**UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI**



Càtedra
del Món Rural
UVIC-UCC



Generalitat de Catalunya
**Departament d'Agricultura,
Ramaderia, Pesca i Alimentació**



**Cofinançat per
la Unió Europea**



Índex

Introducció 9

Objectiu 10

Mètode 10

1. Context 13

1.1 Situació general de l'habitatge a la comarca 13

1.2 Les rectories de la comarca i justificació del llistat 19

2. Lectura territorial (escala 1) 23

2.1 Localització territorial: els emplaçaments i les proximitats 23

2.2 Les Unitats Geogràfiques 24

3. Context urbanístic 27

3.1 Paper de les rectories vers l'estructura urbana dels nuclis rurals 27

3.2 El planejament 28

4. L'edifici (escala 3) 31

4.1 Caracterització constructiva 31

4.2 Valors patrimonials i d'identitat 35

4.3. Valor instrumental d'ús 36

5. Conclusions generals. Viabilitat de l'adaptació de les rectories a Habitatge Social 39

5.1 Una classificació a partir de les singularitats 39

5.2 Descripció del parc d'habitatge potencial 41

5.3 Valoració general i oportunitats 43

6. Fitxes 47

Annexes

Catàleg resum dels immobles

Inventari fotogràfic

Introducció

El despoblament és un dels problemes més greus que pateix el nostre territori. És realment preocupant veure com moltes de les nostres àrees rurals experimenten un procés de contracció poblacional, que té a la vegada unes implicacions importants que van més enllà de l'impacte sobre el nucli rural. Aquest procés té, efectivament, importants derivades, que tenen a veure amb els serveis d'aquests nuclis, amb el manteniment del patrimoni, i amb el medi ambient i la pròpia sostenibilitat del territori.

Tot i que el problema és d'una extrema complexitat, un dels problemes més greus que mostra aquest territori és la manca d'habitatge assequible que pugui, d'alguna manera, acollir una demanda existent i real i que, per descomptat, hem de ser capaços de canalitzar. Segons els estudis recents sobre les futures tendències de determinats col·lectius socials, especialment entre el jovent¹, aquesta demanda va en augment, i sembla prioritari cercar alternatives i estratègies per poder donar-hi resposta.

En aquest context, aquest document aborda un potencial encara inexplorat, com són les rectories dels nuclis rurals. Aquests edificis són presents en molts assentaments rurals, especialment en els més menuts, a més que molt rellevants per les tasques socials que desenvoluparen en el seu moment, sovint amb valors patrimonials significatius, i també en aquests moments en la majoria dels casos en desús o infrautilitzats.

L'habitatge assequible i dotacional és una oferta efectivament molt reduïda i de poca entitat en els municipis rurals. El treball busca doncs entreveure les possibilitats de transformació d'aquests edificis en habitatges socials que pugui incidir sobre l'oferta d'habitatge assequible a la comarca, i que encaixa dins del programa d'estudi Cal Rural que el Grup d'Acció Local de l'Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central està treballant sobre la problemàtica de l'habitatge rural, entenent aquest treball com un estudi complementari.

Aquest document, doncs, se centra en les possibilitats de transformació de les rectories dels municipis rurals de la comarca del Lluçanès, a proposta del Grup d'Acció Local i en el context de Cal Rural. S'entén que aquest treball pot significar un suggerent exercici pilot per entreveure les possibilitats d'oferta residencial no només d'aquesta comarca, sinó que seria extrapolable a d'altres territoris i comarques.

El treball compta amb la complicitat en aquest cas del Bisbat de Vic per a la seva elaboració, ja que ha mostrat també la seva preocupació pel destí del seu patrimoni al constatar el nivell de degradació i desús que alguns dels seus edificis està experimentant. La seva aportació ha suposat la localització cadastral d'alguns immobles, així com l'ús actual al que estan destinats. En aquest sentit, l'anàlisi de les fitxes que s'inclou en el document no contempla aquells edificis que en aquests moments estan llogats com a residència, atès que ja tenen un ús d'habitatge i no es preveu a curt termini que pugui ser habitatge social, ni tampoc aquells immobles en què encara hi viu el rector. Tot i això, aquests habitatges estan contabilitzats en el còmput total final, per tenir una idea del parc d'habitatges que la comarca té en l'àmbit d'estudi de les rectories.

¹ Nel·lo, O. i Checa, J.: *L'atracció del camp i de la ciutat. Percepcions i preferències de la joventut catalana respecte de l'entorn residencial*, Direcció General de Joventut, Generalitat de Catalunya, setembre 2024.

Objectiu

L'objectiu del treball és comprovar el potencial d'ús i de transformació de les rectories del Lluçanès per tal de valorar les possibilitats d'aportar habitatge social. En aquest sentit, es busca poder conèixer el parc d'habitatge que se'n pot derivar de les rectories.

Paral·lament a aquest objectiu, se'n planteja un d'alternatiu que té a veure en valorar, segons alguns casos més concrets i específics, la possibilitat d'acollir serveis i altres activitats que puguin millorar la qualitat de vida dels nuclis rurals als que estan associades algunes d'aquestes rectories.

Aquest potencial d'ús residencial implica abordar també uns objectius secundaris. Això suposa realitzar una anàlisi de les seves característiques, una valoració del seu estat físic i estructural, un estudi del seu valor patrimonial, dels seus paràmetres urbanístics, i també de la seva connectivitat territorial i la seva posició relativa respecte els nuclis rurals, on qüestions relatives a l'accessibilitat i a la proximitat amb altres serveis serà rellevant. En cada cas, per tant, es documenta gràficament el seu estat actual i es comprovaran mitjançant inspeccions visuals les prestacions estructurals i energètiques que ofereixen. Finalment també es farà un estudi tipològic de cada cas, per veure quines possibilitats tenen d'adequar-se a l'ús d'habitatge i altres usos públics, si és el cas.

Per tal de poder abordar totes aquestes temàtiques, el treball realitzarà un seguit de fitxes dels immobles propietat del Bisbat de Vic en l'àmbit de la comarca del Lluçanès, a partir del qual se'n podran desprendre algunes conclusions generals sobre el parc d'habitatge potencial.

Mètode

Per poder abordar degudament les possibilitats de transformació, s'ha fet primerament un inventari dels edificis objecte d'estudi que ha estat contrastat amb el Bisbat de Vic. Aquest inventari o primera llista d'immobles ens ha permès de veure quins edificis són objecte d'estudi, ja que aquells que en aquests moments estan llogats com a residència, o bé estan habitats pel rector del municipi, no han estat analitzats amb detall, ja que a curt termini no poden ser transformats en habitatge social. Malgrat això, i en el còmput total del parc d'habitatge de la comarca, sí que s'han tingut en consideració. Per tant, aquesta primera llista ens ha definit amb precisió els immobles i realitzar-ne un inventari.

A partir d'aquesta relació inventarial, el treball ha realitzat un seguit de fitxes sobre els immobles seleccionats i que són susceptibles d'admetre transformacions en habitatge social, on s'han recollit les dades bàsiques d'aquests edificis. Aquestes dades inclouen la localització, les superfícies dels immobles, el seu ús actual, la qualificació urbanística i el nivell de protecció. Les fitxes van acompanyades de documentació gràfica, incloent un plànol de localització, de

qualificació, el plànol cadastral, així com una planimetria i ortofoto, i algunes imatges de l'immoble.

Del conjunt dels edificis analitzats, se n'han triat nou immobles que s'han considerat més rellevants, per les seves condicions i possibilitats de transformació, però també per la seva localització, i que han estat objecte d'un estudi més pormenoritzat. Aquests immobles incorporen, a més de la fitxa de dades bàsica, una anàlisi orientada a fer una valoració més específica sobre el seu context arquitectònic i urbanístic, atenent a la seva proximitat o pertinença a trames urbanes consolidades, la proximitat als serveis, la seva accessibilitat i l'estat general de conservació. També s'inclouen valoracions sobre les característiques de l'edifici, com ara el seu sistema estructural, el sistema envolupant, el sistema de compartimentació i comunicacions, i les condicions del sistema energètic. Es fa també una valoració del context sociològic atenent als usos actuals, la seva gestió, les seves relacions socials o el significat identitari de l'immoble. S'incorporen al final, en alguns casos, documentació complementària.

En conjunt, el treball planteja tres escales d'aproximació, que es resumeixen en els tres capítols centrals del document. La primera és d'abast territorial. S'ha procedit a la mapificació comarcal de les rectories, centrant-se en el seu paper dins del territori, atenent especialment a la seva accessibilitat i a la seva posició tenint en compte les unitats geogràfiques a les que pertanyen. Aquesta informació ens ha donat pautes per entreveure el paper estructural que podrien assumir determinades rectories dins una lectura més territorial, també d'acord amb la importància dels nuclis als que estan associades i també amb els àmbits més afectats pel desdoblament.

La segona i tercera escala han estat d'aplicació específica sobre els nou immobles seleccionats, i que com hem apuntat tenen unes fitxes més elaborades. Així, la segona escala té a veure amb el vincle de cada rectoria amb el nucli rural on està emplaçada, o el nucli rural més proper si està en un entorn no urbà. Això ha implicat estudiar la seva posició relativa respecte el nucli rural i la seva accessibilitat, per poder valorar l'impacte d'una possible transformació sobre les economies i serveis existents en el nucli. Al mateix temps s'ha fet una aproximació al planejament vigent, per conèixer el seu estat actual, així com els paràmetres reguladors que li són aplicables. També s'ha tingut en consideració la proximitat de l'immoble a les activitats comercials i de serveis, així com els equipaments més pròxims a cada edifici. Aquesta valoració ens permet intuir també la pertinència de la seva transformació.

La tercera escala té a veure amb l'edifici en concret. Per avaluar aquest potencial d'ús i de transformació s'ha fet servir el mètode sistèmic de restauració i rehabilitació arquitectònica. Aquest és un mètode que permet estudiar les característiques constructives de cada època de l'edifici per determinar en primer lloc les seves prestacions tècniques, i en segon lloc quin valor històric tenen. Aquest mètode també preveu incorporar el valor identitari (què significa i com s'hi identifica la població), i l'estudi de quines tipologies s'adaptin més a la seva morfologia.

Tota aquesta informació ens ha permès d'establir alguns criteris a tenir en compte en la valoració de la transformació de les rectories en habitatge social de la comarca del Lluçanès.

En el decurs del treball, s'ha elaborat les següents fases:

1. Anàlisi territorial, demogràfic i geogràfic. Recopilació de les dades globals de la comarca.
2. Recull documental des de la documentació de l'arxiu del Bisbat de Vic i contrast de les seves expectatives de transformació.
3. Estudis previs.

- a. Recerca històrica i documental.
 - b. Estudis territorials, emplaçaments i accessibilitats.
 - c. Treball de camp. Recopilació i elaboració de dades bàsiques de les rectories.
 - d. Treball de camp. Caracterització i diagnosi.
4. Valoració dels usos actuals i de les prestacions urbanístiques i tècniques. Pel que fa a la valoració de l'estat arquitectònic i estructural, aquesta es fonamenta només en l'anàlisi visual.
 5. Anàlisi de les prestacions d'ús.
 6. Valoració de les possibles estratègies.
 7. Elaboració de document final

En conjunt s'ha implementat un mètode sistèmic en l'elaboració del document i en l'estudi de cada immoble, que ha permès també fer-ne una valoració urbanística. Aquest mètode s'ha basat en quatre vectors:

1. Interès comarcal (en termes del potencial com habitatge social i també com a espais col·lectius dotacionals)
2. Valor patrimonial i identitari
3. Viabilitat tècnica de la rehabilitació (estructural i energètica)
4. Viabilitat de l'adaptació a usos residencials contemporanis o a edificis dotacionals

Finalment, el treball, malgrat que elabora amb més detall aquests nou immobles, i descriu les dades bàsiques dels vint-i-tres immobles en desús, mostra també al final del document l'inventari de tots els immobles a considerar, trenta-set en total, tant els que estan en desús com també els llogats o habitats pel rector, per tal de tenir una idea més ajustada del parc residencial possible, i inclou també en un annex més imatges complementàries de cada immoble.

1

Context

1.1 Situació general de l'habitatge a la comarca

L'accessibilitat o el dret a l'habitatge és un dels problemes més greus que pateixen els nuclis rurals, i la comarca del Lluçanès no n'és una excepció. Sovint el mercat de l'habitatge es veu afectat per diferents circumstàncies, però les més greus tenen a veure amb l'impacte de la segona residència, que altera substancialment el preu de l'oferta d'habitatge a l'alça, en la mesura que aquests immobles estan pensats per un col·lectiu d'alt nivell adquisitiu, pel fet de que en general ja disposen d'un habitatge principal, sovint a Barcelona o altres ciutats intermitges. Aquest fet fa que els preus siguin inaccessibles per molts col·lectius, i en especial pel jovent, que és l'estrat d'edat sobre el que més ens interessa incidir, ja que la seva fixació poblacional té moltes més garanties de continuïtat. En el cas del Lluçanès, el percentatge d'habitatge de segona residència és força elevat, situant-se entre el 20 i el 30% de l'habitatge existent (Fig. 1)², presentant els municipis de Alpens, Sobremunt, Lluçà, Perafita i Sant Agustí del Lluçanès (per tant, la zona nord de la comarca), percentatges superiors al 30% del parc d'habitatge (Fig.2). No podem oblidar, a més, l'impacte de l'habitatge turístic en aquest context, tot i que al Lluçanès aquest impacte és molt reduït en comparació amb altres comarques (Fig. 3).

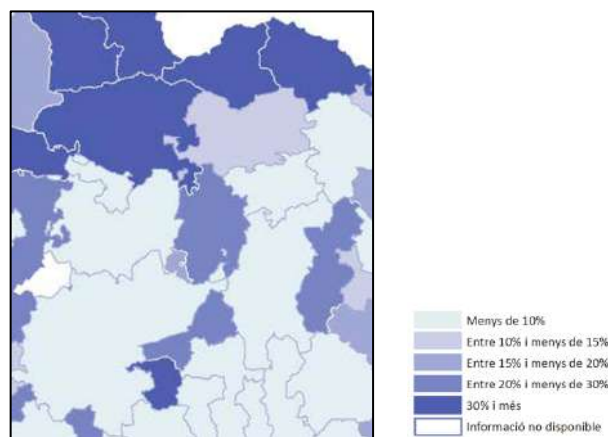


Figura 1. Percentatge d'habitatges secundaris respecte al total del parc d'habitatges per sistemes urbans, 2011.

² Les imatges d'aquest sotscapítol s'han extret del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

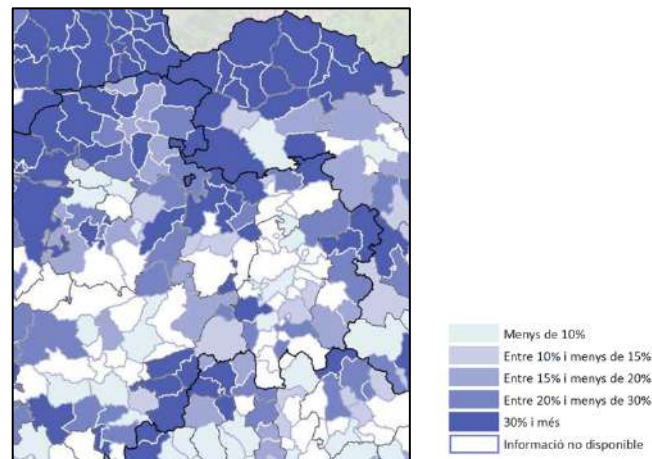


Figura 2. Percentatge d'habitatges secundaris respecte el total del parc d'habitatges per municipis, 2011.



Figura 3. Habitatges d'ús turístic per cada 1.000 habitants per municipis, 2019.

Segons les dades de la Secretaria General d'Habitatge i Millora Urbana, podem constatar com el preu del lloguer a la comarca del Lluçanès cal considerar-lo relativament alt si ho posem en relació amb altres comarques rurals. En efecte, sobre el terme mig del lloguer a Catalunya, els preus al Lluçanès es troben tant sols entre un 70 i un 90% més barats que la mitjana, i clarament per sobre dels preus que podem trobar al Berguedà, i fins i tot també al Bages. Els preus són, en canvi, similars a Osona (Fig. 4). Estem parlant, en general, de lloguers de mitjana d'entre 400 i 600 euros. En conjunt, a la comarca sabem que aproximadament entre el 15 i el 20% dels habitatges principals són de lloguer.



Figura 4. Preu de lloguer (Catalunya = 100) per sistemes urbans, 2013-2014.

Però hi ha altres aspectes que cal tenir en compte i que també afecten el mercat de l'habitatge. La gran paradoxa és que la majoria dels nuclis rurals tenen un ampli espectre d'habitatges buits que, per circumstàncies diverses, no es posen al mercat, ja sigui per recel de la propietat, per qüestions d'herències complexes o per no tenir-ne necessitat econòmica de llogar-los o vendre'ls i, per tant, el mercat immobiliari en els entorns rurals és molt més estàtic i molt menys dinàmic que a les ciutats. Tot i això, la comarca del Lluçanès no és la més afectada per aquesta situació, mostrant un percentatge global d'entre el 10 i el 12% d'habitatges buits (Fig. 5). Dels municipis dels que es disposen dades, Santa Maria de Merlès mostra el percentatge més alt, amb més del 20% dels habitatges, seguida de Prats de Lluçanès i Sant boi del Lluçanès, entre el 15 i el 20%, i Olost entre el 12 i el 15%. Cal pensar que la resta de municipis del Lluçanès presenten unes dades similars.

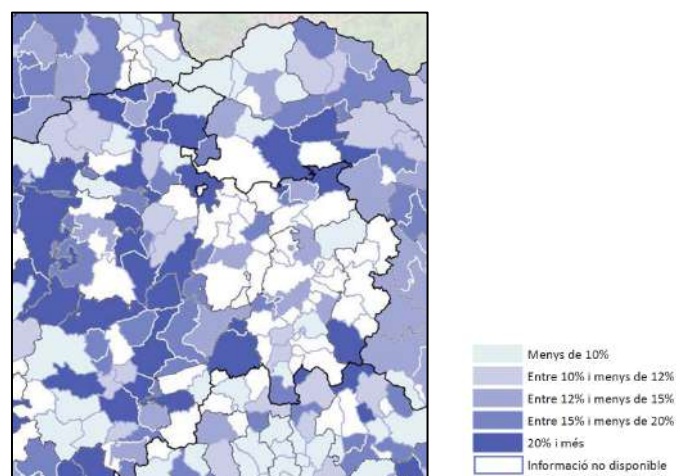


Figura 5. Percentatge d'habitatges buits respecte el total del parc d'habitatges per municipis, 2011.

Al mateix temps, molts d'aquests habitatges es troben en un estat de conservació molt deficient i requereixen una inversió molt important per rehabilitar-los abans no es puguin introduir al mercat immobiliari. Cal recordar que la majoria d'aquests immobles són molt vells, i tenen més de 50 anys de mitjana.

També són edificis on les superfícies dels habitatges són generalment grans, la qual cosa els aparta de determinades demandes. Segons algunes fonts, més del 80% dels habitatges en els entorns rurals tenen més de 105 m² de mitjana.

A tot això, no cal dir que l'oferta d'habitatge social en els entorns rurals és mínima o moltes vegades inexistent, i es fa evident la necessitat d'implementar estratègies per aconseguir, des de les entitats públiques, per poder aconseguir una oferta raonable que abasti els col·lectius socials més vulnerables i poder estimular amb garanties la fixació poblacional d'aquests grups. Cal també tenir en compte que els ajuntaments petits tenen, per definició, molts pocs recursos econòmics per fer front al problema de l'habitatge i poder promocionar habitatge social, i sovint es troben que han de dependre de l'ajut d'administracions superiors per poder fer-hi front econòmicament. Val a dir que en termes absoluts, el nostre país té una oferta d'habitatge social del 1,4% de tota la oferta immobiliària, mentre que a països com Dinamarca, Àustria o Holanda supera de llarg el 20%. En el cas del Lluçanès, i segons les dades de la Secretaria d'Habitatge, en el període 2000-2007 no s'ha realitzat cap intervenció d'habitatge de protecció oficial, ni tampoc en el període 2008-2015 (Fig. 6). És per tant evident la necessitat d'aconseguir estratègies per poder donar una oferta mínima d'aquest tipus de producte residencial. A més, i pel que fa al lloguer social, l'oferta és també nul·la al Lluçanès l'any 2019 (Fig. 7).

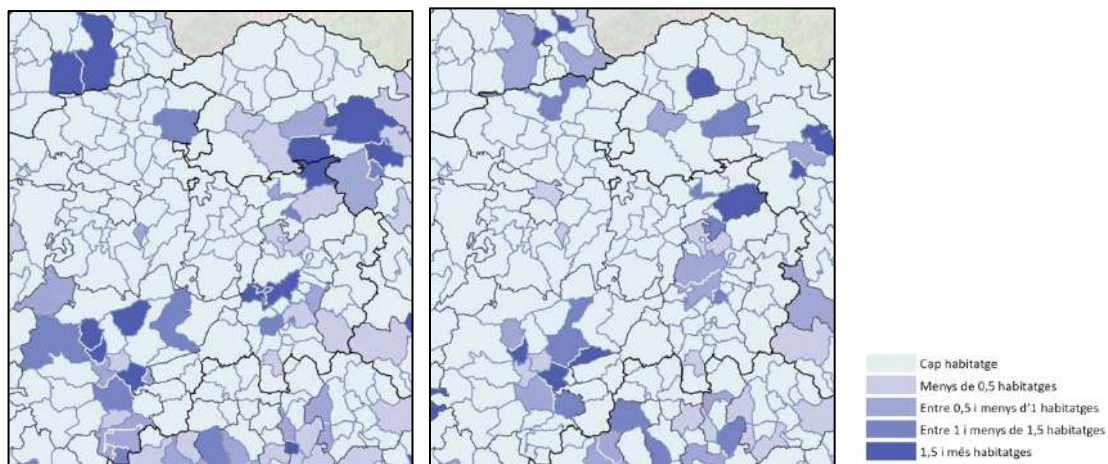


Figura 6. Habitatges amb protecció oficial acabats per cada 1.000 habitants per municipis, 2000-2007 i 2008-2015.

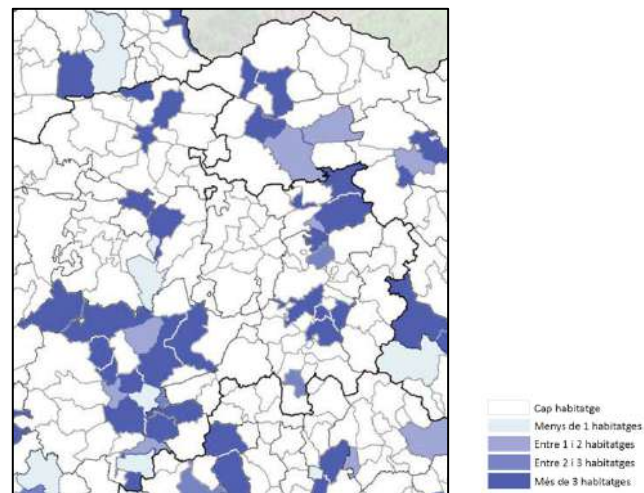


Figura 7. Habitatges del parc municipal de lloguer social per cada 1.000 habitants per municipi, 2019.

També cal considerar altres aspectes socials. El nombre de persones joves de 25 a 34 anys que a Espanya encara viuen amb els seus progenitors arriba fins al 43,8%, mentre que en altres països com Dinamarca, Finlàndia o Suècia amb prou feines arriben al 6%. En aquest sentit és força destacable, però, el cas de la comarca del Lluçanès, on en termes absoluts és una de les comarques on l'emancipació és més baixa, no arribant al 45% dels joves d'entre 18 i 34 anys (Fig. 8).

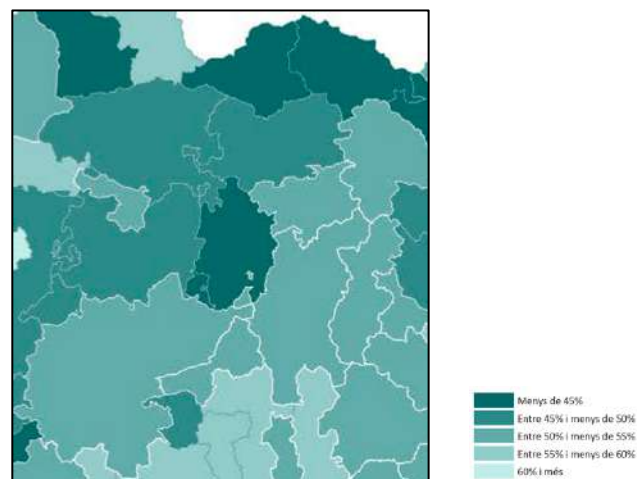


Figura 8. Percentatge de persones joves de 18 a 34 anys emancipades respecte el total de persones joves de 18 a 34 anys per sistemes urbans, 2011.

Els nuclis rurals tenen també altres ingerències que afecten directament a la dinamització del mercat residencial, com pot ser la manca d'intervencions sobre els teixits urbans que, en la seva rehabilitació a través d'operacions específiques, poden estimular aquest mercat. Els centres urbans dels nuclis rurals tenen, en general, molts habitatges vells i en mal estat de conservació, i és evident que intervencions i estratègies públiques poden canviar aquestes tendències i atiar transformacions de caràcter privat. Malauradament, aquest escenari és en realitat nul en el cas

del Lluçanès, ja que si ens atenem a les actuacions per a la recuperació i rehabilitació del teixit urbà, i segons les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, veiem com no s'ha realitzat cap intervenció com a mínim des del 1982 (Fig. 9).

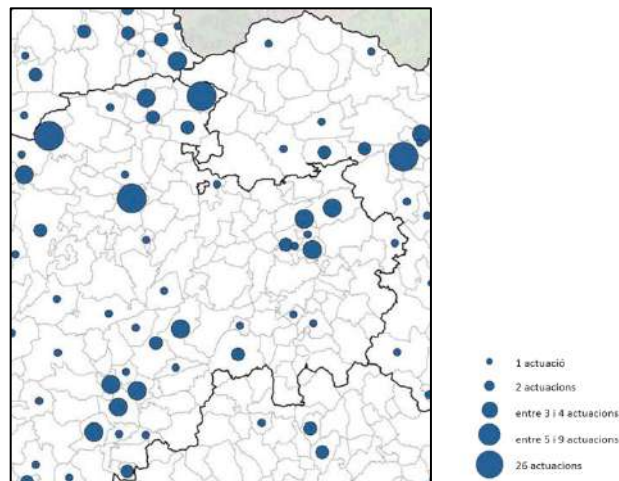


Figura 9. Actuacions per a la recuperació i rehabilitació del teixit urbà, 1982-2017.

El Pla Sectorial d'Habitatge ha delimitat àrees de demanda d'habitatge forta i acreditada en funció la polaritat i l'estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars (en percentatge de noves llars i respecte les existents) del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi. En aquest escenari, el Pla Sectorial no considera la comarca del Lluçanès com una àrea de demanda forta i acreditada, ni tampoc com a preferent o complementària (Fig. 10).



Figura 10. Municipis inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada subjectes al mandat de solidaritat urbana, i municipis de les àrees preferents per al desenvolupament d'actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada, i d'àrees d'intervenció complementària.

Ateses totes aquestes circumstàncies, sembla evident la necessitat de buscar estratègies i noves alternatives per tal d'aconseguir augmentar les possibilitats d'ofertar habitatge social a la comarca del Lluçanès, on aquest tipus d'habitatge es troba en una situació tan precària. És en aquest sentit que aquest document preté obrir noves possibilitats a partir de la transformació d'alguns immobles obsolets que poden paliar el problema i augmentar l'oferta d'habitatge social.

1.2 Les rectories de la comarca i justificació del llistat

Les rectories han funcionat històricament com l'habitatge del rector, incloent també com a mínim un despatx i, en ocasions, algunes estances per altres activitats, com les formatives com la catequesi. Fins i tot, algunes de les rectories inclouen també algun altre edifici que no està estrictament vinculat a la religió, com pot ser un teatre o un petit recinte escolar, i algunes inclouen també espais ajardinats o també hortes. No cal dir que, abans del període d'industrialització, aquests edificis constituïen el nucli neuràlgic de la comunitat, i en funció de l'activitat i iniciativa del rector, mostraven un dinamisme més o menys accentuat.

Els nuclis rurals de la comarca del Lluçanès tenen, tots sense excepció, al menys una rectoria. Els usos i les activitats que havien tingut han estat lògicament molt modificades en el temps. En efecte, tot i que algunes encara són la residència del rector, i inclouen en alguns casos estances de catequesi, la majoria d'elles es troben o bé abandonades, o bé llogades com a habitatge a tercers, o fins i tot algunes han estat venudes, amb la pèrdua patrimonial que això ha suposat.

Cal incidir especialment en aquesta dimensió patrimonial. Tot i que molts d'aquests immobles són senzillament habitatges, cal tenir en compte que en la majoria dels casos són edificis del segle XVIII i XIX, sovint gens transformats, i sovint amb elements arquitectònics molt rellevants. A més, molts d'ells conformen un conjunt arquitectònic harmoniós amb les esglésies a les quals estan annexades, tot composant un complex edificatori molt destacable. Són, per tant, elements fonamentals en la identitat de cada indret, ja sigui pel seu significat en emplaçaments naturals sovint excepcionals, com en els casos en què se situen en el centre dels nuclis rurals, dotant-los de gran qualitat arquitectònica i urbana.

L'estat de conservació de les rectories del Lluçanès és força variable, i podem trobar immobles aptes per ser habitats immediatament, com també d'altres que requereixen importants intervencions de rehabilitació. Així mateix, la seva localització és també variable, i algunes d'elles es troben en entorns naturals (un 29% dels immobles), mentre que d'altres s'ubiquen en els centres urbans.

El treball, com s'ha comentat en la introducció, té per objectiu valorar la capacitat d'aquests immobles de ser transformats a curt termini en habitatges socials. És per això que s'han establert els següents criteris en el desenvolupament del treball:

1. S'han prioritzat aquells immobles que en aquests moments estan buits o estan molt infrutilitzats (23 immobles).

2. Aquells immobles que tenen un ús específic, ja sigui perquè hi viu el rector, o perquè estan llogats com habitatges, no s'han considerat en el present estudi (no tenen fitxa específica), tot i que s'han considerat en el llistat de propietats, i s'han inclòs també en el catàleg i en l'annex gràfic, ja que a mig o llarg termini podria canviar la seva situació, i ser objecte de transformació per habitatge social (14 immobles). La seva consideració en el llistat ens permet tenir una visió global de tot el patrimoni disponible a la comarca (37 edificis).
3. Entre els immobles estudiats, s'han prioritzat també aquells més rellevants, tenint en compte simultàniament les seves dimensions, el nombre d'edificis en el mateix municipi (ja que poden establir sinèrgies importants), la seva localització relativa i les seves capacitats de transformació. En total, s'han estudiat amb més cura 9 edificis, que disposen d'unes fitxes més elaborades ja que, a més d'incloure les seves dades bàsiques, inclouen una valoració urbanística de l'edifici respecte el nucli urbà al que pertany (accessibilitat i proximitat vers altres serveis), i també una valoració més concreta de l'estat de l'edifici, atenent als seus usos, compartimentació, comunicacions, sistema estructural, sistema envolupant i sistema energètic.

Tots els immobles considerats són propietat del Bisbat de Vic, a excepció de les rectories Nova i Vella de Santa Maria de Merlès que, malgrat que estan ubicades en la comarca del Lluçanès, pertanyen al Bisbat de Solsona per situar-se a l'altra banda del riu.

Tot seguit resumim el llistat complert de totes les rectories de la comarca del Lluçanès (25 rectories), a més d'altres propietats del Bisbat que poden jugar un paper important en la dinamització dels nuclis rurals de la comarca (9 immobles residencials, 2 casals i 1 santuari).

Alpens	1	Rectoria d'Alpens
	2	Casa de les Monges d'Alpens
Lluçà	a	Rectoria de Lluçà
	3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol
	b	Casal de l'Església de Santa Eulàlia
	4	Casa 1 (Santa Eulàlia)
	5	Casa 2 (Santa Eulàlia)
Olost	6	Rectoria d'Olost
	c	Rectoria de Sant Adjutori
	7	Rectoria de Sta Creu de Jutglar
Oristà	8	Rectoria d'Oristà
	9	Casa 1 (Oristà)
	10	Casa 2 (Oristà)
	11	Casa 3 (Oristà)
	12	Casa 4 (Oristà)
	13	Rectoria de La Torre d'Oristà
Perafita	14	Rectoria de Perafita
Prats	d	Rectoria de Prats de Lluçanès
	15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès
	e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines
	f	Rectoria de Sant Sebastià
Sant Agustí	g	Rectoria de Sant Agustí
	h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts
Sant Bartomeu del Grau	16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau
	i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers
Sant Boi	17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès
	j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès
Sant Feliu Sasserra	18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra
Sant Martí d'Albars	19	Rectoria de Sant Martí d'Albars
	20	Casal de Sant Martí d'Albars
Santa Maria de Merlès	k	Rectoria de Santa Maria de Merlès
	l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès
	m	Rectoria de Sant Martí de Merlès
	21	Rectoria de Sant Pau de Pinós
	22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles
Sobremunt	23	Rectoria de Sobremunt
	n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt

Els immobles numerats (en verd) són els que s'han considerat com a transformables a curt termini en habitatge social.

Els immobles amb lletra (en groc) són els transformables a llarg termini, o bé susceptibles d'altres transformacions socials.

2

Lectura territorial (escala 1)

2.1 Localització territorial: els emplaçaments i les proximitats

La comarca del Lluçanès té un relleu força irregular, amb una topografia relativament accidentada, tot i que no destaca per tenir elements geogràfics molt destacables. Aquest relleu moderat permet que les connexions entre els diferents fragments territorials sigui prou raonable, tenint en compte també el paper jeràrquic i de important comunicació que suposa la carretera comarcal C-62, ja que és la columna vertebral en termes de comunicació est-oest que permet una bona accessibilitat a la major part d'aquest territori, i que frega alguns dels nuclis urbans més importants, com Prats de Lluçanès o Olost (Plànol 1 i Fig. 11).



Figura 11. Imatge aèria de bona part del Lluçanès, on es pot apreciar el relleu moderadament accidentat de la comarca (Font: Google Earth).

Aquesta situació fa que els nuclis poblacionals puguin establir certes sinèrgies entre ells, atès que les accessibilitats no són precàries, i existeix un sistema d'intercanvis que ens permet parlar d'una unitat funcional principal que abastaria el conjunt de la comarca, i altres unitats funcionals menors. Aquestes unitats funcionals menors es poden empaquetar en quatre àmbits: (1) la riera de Merlès, (2) l'àmbit de l'entorn de Prats de Lluçanès i que abastaria fins a Santa Eulàlia de Puig-oriol, (3) tot el sector nord-est des d'Alpens i fins a Sobremunt, i (4) l'àmbit al voltant d'Olost, Sant Bartomeu del Grau i Oristà.

Si fem una ullada sobre la distribució dels nuclis urbans de la comarca, també ens adonarem que no presenta grans centralitats, al marge dels tres nuclis més poblats, com són Prats de Lluçanès (2.681 habitants el 2023), Olost (1.218 habitants), i Sant Bartomeu del Grau (945 habitants). Són però els dos primers els que, per la seva posició central a la comarca, exerceixen major intercanvi i impacte sobre les dinàmiques econòmiques del conjunt (Plànol 2). La resta de poblacions es distribueixen en el territori d'una manera força homogènia.

Aquesta distribució poblacional també es reflecteix en la ubicació de les diferents rectories i immobles, mostrant una distribució força homogènia. Malgrat això, podem reconèixer com, en alguns casos singulars, existeix una certa concentració d'immobles, com és el cas de Prats de Lluçanès, Oristà, Santa Eulàlia de Puig-Oriol o Santa Maria de Merlès. En el Plànol 3 s'ubiquen els immobles estudiats en el present treball.

Cal fer també una mirada sobre la jerarquia del sistema viari, ja que aquest ens pot ajudar a entendre les diferents unitats funcionals de la comarca. L'àmbit està estructurat a partir d'un important eix est-oest, que és la comarcal C-62, i que connecta el territori amb l'eix transversal. Aquesta via, de secció ample i sovint amb tres carrils, és un important eix de comunicació de la comarca. Des d'aquesta via, que passa tangencialment a la capital de comarca, Prats de Lluçanès, i també a l'important nucli d'Olost, neixen dues anelles que funcionen com a grapes sobre el territori: una nord que passa per Santa Eulàlia de Puig-oriol i connecta amb els nuclis de la zona de llevant, i una altra a sud que passa per Oristà i connecta els nuclis de ponent. Al marge d'aquests dos subsistemes, n'existeixen dos més que tenen a veure amb la zona més allunyada de l'eix per la zona de llevant (Alpens, Sant Boi de Lluçanès i Sant Bartomeu del Grau), i la riera de Merlès a ponent (Plànol 4).

2.2 Les Unitats Geogràfiques

Ens interessa especialment la definició de les Unitats Geogràfiques de la comarca del Lluçanès, ja que ens poden posar en relació territorial els diferents immobles de les rectories, i ens poden parlar també de les diferents sinèrgies que es podrien establir entre elles. Això vol dir que, en cas de plantejar estratègies de recuperació o de implementació d'habitatge social, cal tenir en compte aquestes unitats geogràfiques i les seves complicitats, ja que prioritzar les intervencions en funció d'aquests àmbits pot derivar en estratègies d'habitatge més efectives i amb un major impacte territorial.

Les unitats geogràfiques identificades tenen a veure amb les unitats funcionals abans esmentades, i que responen no només al relleu geogràfic, sinó també a les accessibilitats. Tres d'aquestes unitats estan recolzades sobre la comarcal C-62, mentre que una d'elles es troba en una situació de menys accessibilitat, però presentant precisament per això un caràcter més

accentuat des del punt de vista identitari. Així doncs, podem distingir les següents quatre unitats geogràfiques (Plànol 5):

- **Unitat Geogràfica 1. La riera de Merlès.** Aquesta unitat està recolzada sobre la BV-4406 fins a Santa Maria de Merlès, i inclouria també les rectories de Sant Pau de Pinós i la de Sant Miquel de Terradelles, tot i que aquestes dues rectories tenen un accés força complicat. Aquesta bossa concentra les diferents rectories de Santa Maria (la nova i la vella, ambdues però pertanyents al bisbat de Solsona), així com la de Sant Martí. En pocs indrets trobem tres rectories tan properes, la qual cosa fa molt singular aquesta unitat geogràfica, malgrat l'escassa població que abraça.
- **Unitat Geogràfica 2. Entorn de Prats de Lluçanès.** Aquest àmbit és singular al presentar una accessibilitat de les més altes de la comarca, ja que es recolza sobre la C-62 i mostra una anella de connexió entre els assentaments mitjançant aquesta carretera i la BV-4341 i BV-4342. Aquesta anella abraça l'important monestir de Lluçà i la seva rectoria, Santa Eulàlia de Puig-oriol (amb la rectoria, un casal i dos habitatges), més els nuclis de Sant Martí d'Albars (rectoria i casal) i Santa Creu de Jutglar (rectoria). A més, cal tenir en compte els edificis de Prats de Lluçanès, que impliquen la rectoria principal, els dos habitatges de les monges, i les dues rectories properes a Prats, Sant Sebastià i Santa Eulàlia de Pardines, de bona accessibilitat. Aquesta unitat geogràfica és probablement la més adequada com a objectiu d'intervenció a curt termini, especialment des del punt de vista estratègic i sinèrgic, per la seva elevada accessibilitat als diferents immobles.
- **Unitat Geogràfica 3. Entorn de Sant Boi del Lluçanès.** Aquesta unitat geogràfica és especialment interessant, en la mesura que té una baixa accessibilitat, però en canvi, i precisament per això, una suggerent identitat, on el santuari exerceix un paper rellevant. La unitat abasta el nucli principal de Sant Boi del Lluçanès, amb una important rectoria i amb un edifici de les monges, i també, apart del santuari, el nucli d'Alpens, amb una de les rectories més grans de la comarca, i també amb una casa de les monges. També inclou el nucli de Perafita, amb una important rectoria, i els petits nuclis de Sant Agustí del Lluçanès (amb una rectoria), i Sobremunt, amb una rectoria també de grans dimensions, més una altra a Santa Llúcia de Sobremunt, d'alt valor arquitectònic. Aquesta unitat és doncs interessant per la seva singularitat identitària i per la seva posició més aïllada.
- **Unitat Geogràfica 4. Entorn d'Olost.** Aquesta unitat conforma també una anella de comunicació que també parteix de la C-62, però en aquest cas en la seva vessant sud mitjançant la B-432, la BV-4404 i la B-433. Aquesta anella parteix d'Olost (amb dues rectories rellevants), la Torre d'Oristà (amb una rectoria important), Sant Feliu Sasserra (amb rectoria i teatre), i l'important complex d'Oristà, que incorpora dues rectories i quatre habitatges. En dispers, i al marge d'aquesta anella, hi ha el nucli de Sant Bartomeu del Grau, amb una rectoria rellevant, i Sant Jaume d'Alboquers, amb una rectoria menor. Aquesta unitat geogràfica és força interessant per la seva bona accessibilitat, però especialment pel cúmul d'immobles que es troben a Oristà.

Les unitats geogràfiques ens són doncs de gran utilitat per poder entreveure estratègies de recuperació dels immobles, ja que ens poden ajudar a detectar àmbits d'intervenció susceptibles de sinèrgies que poden augmentar l'impacte social i territorial de les operacions.

Cal però tenir també en compte la posició relativa de les rectories en la presa de decisions, atès que si bé algunes d'elles es localitzen en el bell mig dels nuclis urbans, d'altres es troben en el medi rural, la qual cosa pot posar en entredit el rèdit que se'n pot derivar de la seva adaptació a habitatge social. És doncs important valorar simultàniament aquestes dues lectures al mateix temps, per tal de prendre decisions que generin el major impacte possible.

Centre Urbà	1	Rectoria d'Alpens
	2	Casa de les Monges d'Alpens
	3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol
	b	Casal de l'Església de Santa Eulàlia
	4	Casa 1 (Sta Eulàlia)
	5	Casa 2 (Sta Eulàlia)
	6	Rectoria d'Olost
	7	Rectoria de Sta Creu de Jutglar
	8	Rectoria d'Oristà
	9	Casa 1 (Oristà)
	10	Casa 2 (Oristà)
	11	Casa 3 (Oristà)
	12	Casa 4 (Oristà)
	13	Rectoria de La Torre d'Oristà
	14	Rectoria de Perafita
	d	Rectoria de Prats de Lluçanès
	15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès
	16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau
	17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès
	j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès
	18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra
	19	Rectoria de Sant Martí d'Albars
	20	Casal de Sant Martí d'Albars
k	Rectoria de Santa Maria de Merlès	
l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès	
23	Rectoria de Sobremunt	

Entorn Rural	a	Rectoria de Lluçà
	c	Rectoria de Sant Adjutori
	e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines
	f	Rectoria de Sant Sebastià
	g	Rectoria de Sant Agustí
	h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts
	i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers
	m	Rectoria de Sant Martí de Merlès
	21	Rectoria de Sant Pau de Pinós
	22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles
	n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt

Relació de les rectories i immobles del bisbat en funció de la seva localització.

Al marge d'aquestes consideracions, també s'ha comprovat si algunes de les rectories estaven emplaçades en algun sector d'interès paisatgístic o natural. Segons el plànol 6 podem veure que només una de les rectories està localitzada en cap àrea de protecció especial o de Xarxa Natura 2000: la de Sant Martí de Merlès.

3

Context urbanístic (escala 2)

3.1 Paper de les rectories vers l'estructura urbana dels nuclis rurals

La segona escala d'aproximació té a veure amb el paper de les rectories en el context urbà dels nuclis. Com ja hem apuntat més amunt, aproximadament una tercera part de les rectories es troben situades en entorns rurals, allunyades dels assentaments o nuclis urbans. No cal dir que en aquests casos, les complicitats que un hipotètic habitatge social pot establir en aquests indrets són clarament limitades. És per això que en aquest apartat ens centrarem especialment en les rectories ubicades en els centres urbans.

És important recalcar que quasi tots els nuclis urbans de la comarca del Lluçanès estan per sota dels 2.000 habitants. Aquesta dada és molt rellevant, ja que només els nuclis que superen aquesta població acostumen a tenir els serveis bàsics coberts. Dels 14 nuclis urbans principals de la comarca, tant sols Prats de Lluçanès supera els 2.000 habitants, i només dos d'ells estan entre els 900 i els 2.000 habitants, Olost i Sant Bartomeu del Grau. La resta de nuclis no arriben als 700 habitants, i cinc d'ells no arriben als 200.

Població (2023)		
Prats de Lluçanès	2681	Més de 2.000
Olost	1218	Entre 900 i 2.000
Sant Bartomeu del Grau	945	
Sant Feliu Sasserra	620	Entre 200 i 900
Oristà	587	
Sant Boi de Lluçanès	573	
Perafita	423	
Alpens	273	
La Torre d'Oristà	214	Menys de 200
Santa Eulàlia de Puig-oriol	189	
Santa Maria de Merlés	174	
Sant Martí d'Albars	121	
Sant Agustí	109	
Sobremunt	86	

Aquest aspecte és rellevant per al treball, ja que enfatitza la importància de que les futures intervencions sobre aquests nuclis abordin el tema dotacional, i cerquin en les seves estratègies reforçar la cohesió social per poder incidir en el benestar d'aquestes comunitats. El paper de les rectories, per tant, pot atenuar aquest problema, especialment aquelles que tenen, a més de la possibilitat d'incloure habitatge social, altres edificis annexes que poden incorporar equipaments o altres serveis complementaris. En aquests casos, i com es comenta en l'apartat de la valoració de les rectories (capítol 5), aquest aspecte és molt important a l'hora de decidir qualsevol intervenció. Tot seguit enumerem els set casos singulars:

- **Rectoria d'Olost.** Té un bar operatiu en la seva planta baixa.
- **Rectoria d'Oristà.** Disposa del Museu de Terrissa de Catalunya.
- **Rectoria de la Torre d'Oristà.** Té un local comercial en desús.
- **Rectoria de Sant Feliu Sasserra.** Té un teatre en la seva planta semisoterrada.
- **Rectoria de Lluçà.** Està adjunta al monestir.
- **Rectoria de Sant Adjutori.** Té un restaurant en la planta baixa en desús.
- **Rectoria de Sant Pau de Pinós.** Té una antiga escola en desús al costat.

En conjunt, totes les rectories que es troben en els nuclis urbans se situen en el centre neuràlgic dels pobles, al costat de l'església. Això les fa especialment atractives com a edificis susceptibles de ser transformats amb habitatge social, donada la seva centralitat. Atès que la majoria dels pobles són d'escassa mida, tal i com hem vist en el quadre poblacional, l'accés als serveis del nucli és molt alt.

3.2 El planejament

Pel que fa a les qüestions vinculades al planejament i, per tant, a la consideració de les possibilitats de transformació urbana en termes de gestió urbana, s'han consultat els diferents documents de planejament per valorar el seu marc legal. Les consultes han estat en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC), i en el Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC). En conjunt, la majoria dels documents consultats són Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (POUMs), mentre que només quatre municipis (Alpens, Sant Boi del Lluçanès, Santa Eulàlia de Puig-oriol, i Perafita) es regeixen per Normes Subsidiàries. Resumim en el següent quadre la qualificació de cada immoble i el planejament al que s'ajusta.

Es pot constatar que molts d'aquests immobles estan qualificats com a edificis d'ús residencial, però sorprèn que existeixen també molts casos en què l'immoble és considerat com a equipament, malgrat que el seu ús actual sigui el residencial, la qual cosa demanaria una modificació de planejament per tal d'adaptar els possibles usos d'habitatge social. És el cas de la rectoria d'Olost, de Santa Creu de Jutglar, de la Torre d'Oristà, de la casa de les monges de Prats de Lluçanès, la rectoria de Sant Bartomeu del Grau, la rectoria de Sant Feliu Sasserra i la rectoria de Sobremunt.

Pel que fa a la protecció, la majoria dels immobles no estan protegits, a excepció de cinc edificis dels 23 estudiats en les fitxes: la rectoria d'Alpens, la de Santa Eulàlia de Puig-oriol, la de Santa Creu de Jutglar, la d'Oristà, i la de Perafita.

Planejament

Immoble	Qualificació Urbanística	Normativa d'obtenció
1 Rectoria d'Alpens	Zona residencial antiga i tradicional (CLAU 1)	Normes Subsidiàries de Planejament d'Alpens, 1995. - Plànol 2.7
2 Casa de les Monges d'Alpens	Zona residencial antiga i tradicional (CLAU 1)	Normes Subsidiàries de Planejament d'Alpens, 1995. - Plànol 2.7
3 Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol	Zona edificis d'interès (CLAU E.I)	Normes Subsidiàries de Planejament de Lluçà, 2000. - Plànol N-5
4 Casa 1 (Santa Eulàlia)	Zona Conjunt Històric (CLAU CH.1)	Normes Subsidiàries de Planejament de Lluçà, 2000. - Plànol N-5
5 Casa 2 (Santa Eulàlia)	Zona Conjunt Històric (CLAU CH.1)	Normes Subsidiàries de Planejament de Lluçà, 2000. - Plànol N-5
6 Rectoria d'Olost	Equipament cultural - social - religiós (CLAU E.4)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olost, 2011. - Plànol 0.1.2
7 Rectoria de Sta Creu de Jutglar	Equipament cultural - social - religiós (CLAU E.4)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olost, 2011. - Plànol 0.1.2
8 Rectoria d'Oristà	Equipament cultural - social - religiós (CLAU EQ.5)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.1
9 Casa 1 (Oristà)	Zona Nucli Antic (CLAU 1.b1)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.1
10 Casa 2 (Oristà)	Zona Nucli Antic (CLAU 1.b1)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.1
11 Casa 3 (Oristà)	Zona Nucli Antic (CLAU 1.b1)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.1
12 Casa 4 (Oristà)	Zona Nucli Antic (CLAU 1.b1)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.1
13 Rectoria de La Torre d'Oristà	Equipament cultural - social - religiós (CLAU EQ.5)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. - Plànol 0_9.3
14 Rectoria de Perafita	Zona Casc Antic (CLAU 1.a)	Normes Subsidiàries de Planejament de Perafita, 1991. - Plànol 5
15 Casa de les Monges de Prats de Lluçanès	Equipament i dotacions (CLAU E.5)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Prats de Lluçanès, 2018. - Plànol 0.03
16 Rectoria de Sant Bartomeu del Grau	Equipament comunitari (CLAU EQ.4)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Bartomeu del Grau, 2010. - Plànol 0.3.02
17 Rectoria de Sant Boi de Lluçanès	Equipament (CLAU E)	Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Boi de Lluçanès, 1993. - Plànol 0-5.2
18 Rectoria de Sant Feliu Sasserra	Equipament cultural - social - religiós (CLAU EQ.5)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Sasserra, 2010. - Plànol 0_09
19 Rectoria de Sant Martí d'Albars	Zona Nucli Històric obert (CLAU R1.a)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Martí d'Albars, 2022. - Plànol o_03
20 Casal de Sant Martí d'Albars	Zona Nucli Històric obert (CLAU R1.a)	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Martí d'Albars, 2022. - Plànol o_03
21 Rectoria de Sant Pau de Pinós	Sòl de protecció especial: Sòl de valor natural i de connexió (CLAU 25b)	Mapa Urbanístic de Catalunya, 2024.
22 Rectoria de Sant Miquel de Terradelles	Sòl de protecció especial: Espai natural protegit (CLAU 25a)	Mapa Urbanístic de Catalunya, 2024.
23 Rectoria de Sobremunt	Equipament (CLAU E4)	Normes de Planejament Urbanístic dels Municipis de la Catalunya Central. OSONA, 2014. - Plànol o.2

Protecció

Immoble		Nivell de Protecció	Normativa d'obtenció
1	Rectoria d'Alpens	Normes Subsidiàries de Planejament d'Alpens, 1996	Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Alpens, 2006. - Plànol 03
2	Casa de les Monges d'Alpens	Inexistent	
3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol	Normes Subsidiàries de Planejament de Luçà, 2001	
4	Casa 1 (Santa Eulàlia)	Inexistent	
5	Casa 2 (Santa Eulàlia)	Inexistent	
6	Rectoria d'Olost	Inexistent	
7	Rectoria de Sta Creu de Juglar	Normes Subsidiàries de Planejament d'Olost, 1992	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Olost, 2011. - Plànol 0.1.3
8	Rectoria d'Oristà	Normes Subsidiàries de Planejament d'Oristà, 1993	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Oristà, 2010. Catàleg - Inventari de Béns d'interès Arquitectònic, Natural i Cultural a protegir - Plànol 0_4.0
9	Casa 1 (Oristà)	Inexistent	
10	Casa 2 (Oristà)	Inexistent	
11	Casa 3 (Oristà)	Inexistent	
12	Casa 4 (Oristà)	Inexistent	
13	Rectoria de La Torre d'Oristà	Inexistent	
14	Rectoria de Perafita	Normes Subsidiàries de Planejament de Perafita, 1991	Normes Subsidiàries de Planejament de Perafita, 1991. Protecció dels elements singulars del territori - Plànol 4
15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès	Inexistent	
16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau	Inexistent	
17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès	Inexistent	
18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra	Inexistent	
19	Rectoria de Sant Martí d'Albars	Inexistent	
20	Casal de Sant Martí d'Albars	Inexistent	
21	Rectoria de Sant Pau de Pinós	Inexistent	
22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles	Inexistent	
23	Rectoria de Sobremunt	Inexistent	

4

L'edifici (escala 3)

4.1. Caracterització constructiva

En el context del mètode sistèmic de restauració, utilitzat per determinar el context constructiu de les rectories en el present estudi, la caracterització identifica els diferents tipus constructius de sistemes estructurals i envolupants així com el seu estat general de conservació.

En aquest estudi, la caracterització dels tipus constructius i el seu estat de conservació s'ha fet a partir d'inspeccions visuals a 9 de les 37 rectories i, per tant, les conclusions extretes es limiten a aquesta tècnica de recollida de dades.

A. Sistema estructural

Existeix una diversitat de sistemes estructurals degut a que les rectories han estat construïdes en diferents èpoques. Destaquen en els sistemes horitzontals elements constructius de valor documental històric com les voltes de pedra i els forjats amb enteixinats de fusta.

Pel que fa a les cobertes, en la pràctica totalitat les rectories tenen cobertes inclinades, però també en molts casos a més a més s'hi troben terrats a la catalana, alguns d'ells molt transformats.

Estructures verticals

Tipus 1_AV1: Parets de càrrega mixtes de ceràmica i pedra

Tipus 2_AV2: Parets de càrrega de pedra

Tipus 3_AV3: Pilastres ceràmiques

Tipus 4_AV4: Estructura porticada de pilars de formigó armat

Estructures horitzontals

Tipus 1_AH1: Forjat de bigueta i revoltó prefabricat de formigó

Tipus 2_AH2: Forjat de bigues de fusta i taulers

Tipus 3_AH3: Forjat de bigues de fusta i revoltó ceràmic

Tipus 4_AH4: Voltes de pedra

Tipus 5_AH5: Forjat de bigueta de formigó i revoltó ceràmic

Tipus 6_AH6: Forjat de bigues de fusta i enteixinats de fusta

Tipus 7_AH7: Forjat de biguetes d'acer i revoltó ceràmic

		Sistemes estructurals										
		AV1	AV2	AV3	AV4	AH1	AH2	AH3	AH4	AH5	AH6	AH7
Alpens	Rectoria d'Alpens	■		■		■	■		■			
	Casa de les Monges d'Alpens	■					■			■		
Oristà	Rectoria d'Oristà	■								■	■	
	Casa 1 (Oristà)	■					■					
	Casa 2 (Oristà)		■				■					
	Casa 3 (Oristà)	■								■		
	Casa 4 (Oristà)					■						
	Rectoria de La Torre d'Oristà	■					■					
Sant Feliu Sasserra	Rectoria de Sant Feliu Sasserra	■										■

B. Sistema d'envolupant

Com en el cas del sistema estructural, existeixen diversos sistemes envolupants en funció de l'etapa històrica en la que es construeix cada rectoria. Cal dir també que en els casos on les construccions són més antigues el sistema envolupant coincideix amb el sistema estructural, fet que pot influir en les transformacions futures.

Façanes:

- Tipus 1_F1: Façana de fàbrica de pedra vista amb juntes de morter de calç
- Tipus 2_F2: Façana de fàbrica de pedra arrebossada amb morter de ciment
- Tipus 3_F3: Façana de fàbrica de pedra arrebossada amb morter de calç
- Tipus 4_F4: Façana de ceràmica arrebossada amb morter de ciment.

Obertures

- Tipus 1_O1: Brancals i llindes de pedra bisellada emmarcant l'obertura
- Tipus 2_O2: Brancals i llindes de pedra emmarcant l'obertura
- Tipus 3_O3: Brancals i llindes d'arrebossat
- Tipus 4_O4: Brancals i llindes de formigó
- Tipus 5_O5: Brancals ceràmics

		Envolupant									
		F1	F2	F3	F4		O1	O2	O3	O4	O5
Alpens	Rectoria d'Alpens		■				■				
	Casa de les Monges d'Alpens	■					■	■			
Oristà	Rectoria d'Oristà	■						■			
	Casa 1 (Oristà)		■	■				■	■		
	Casa 2 (Oristà)	■					■				
	Casa 3 (Oristà)	■						■			
	Casa 4 (Oristà)				■					■	
	Rectoria de La Torre d'Oristà		■					■			
Sant Feliu Sasserra	Rectoria de Sant Feliu Sasserra	■					■				■

C. Sistema de compartimentació i comunicacions

Sistema de compartimentació

El sistema de compartimentació i comunicacions és en la pràctica totalitat d'envans ceràmics de diferents tipologies. En aquest cas i en trobar-se enguixades i pintades en la majoria dels casos, no és pot acabar de precisar la diversitat tipològica de les diferents solucions.

Per tal de precisar més aquestes tipologies, caldria disposar de mesures precises que podrien indicar envans de quart, de paredó o envans de tres quarts (de totxana o maó massís segons la època).

Sistema de comunicacions

Pel que fa als nuclis de comunicacions, també s'han detectat diverses tipologies d'escales tant de sistemes estructurals com pel tipus de graonat.

Pel que fa a l'estructura, hi ha escales de volta de maó de pla, i escales de forjat de formigó amb graonats que majoritàriament són ceràmics.

En cap de les rectories existeix cap tipus d'ascensor o elevador. En aquest sentit caldria realitzar, en fases posteriors, una comprovació d'accessibilitat i seguretat d'evacuació per comprovar la seva adequació a ús d'habitatge en base al compliment normatiu vigent.

D. Estat de conservació segons inspeccions visuals

Les inspeccions visuals mostren un estat de conservació de les rectories heterogeni, que es resumeix en els següents grups d'estats patològics:

- L1_Escrostonaments de l'arrebossat en façana
- L2_Humitats (per entrades d'aigua en façana i/o coberta)
- L3_Esquerdes superficials
- L4_Esquerdes per problemes d'estabilitat
- L5_Pèrdues puntuals de materials petris o ceràmics
- L6_Lesions diverses de fusta (pudrició, tèrmits, etc.)
- L7_Lesions diverses d'acer (rovellats, pèrdua de materials)

		Estat de conservació						
		L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7
Alpens	Rectoria d'Alpens							
	Casa de les Monges d'Alpens							
Oristà	Rectoria d'Oristà							
	Casa 1 (Oristà)							
	Casa 2 (Oristà)							
	Casa 3 (Oristà)							
	Casa 4 (Oristà)							
	Rectoria de La Torre d'Oristà							
Sant Feliu Sasserra	Rectoria de Sant Feliu Sasserra							

Cal precisar, com a casos concrets:

1. Que en la casa 2 s'ha detectat un problema d'estabilitat important del seu sistema estructural degut al mal estat en el que es troben els seus contraforts que mostren esquerdes importants de desvinculació de la façana. També s'hi observa un bombament considerable de la façana oest.
2. Que a la casa 3 no s'hi ha pogut accedir per tal de fer les comprovacions visuals del seu estat de conservació

4.2. Valors patrimonials i d'identitat

1. Identificació del valor patrimonial

Els valors documentals de l'edifici són aquells vinculats a la informació històrica que transmet. Es troben en els senyals més tangibles de l'evolució del monument, així com en el que s'hi poden trobar sobre els fets històrics i antropològics que hi han tingut lloc.

Per a determinar el valor documental de les rectories s'han tingut en compte tres accepcions:

- *VAH_Valor arquitectònic històric*: és el que avalua la informació documental que aporta l'arquitectura de l'edifici a la Història. En el cas de les rectories analitzades, quan s'ha detectat aquest valor és perquè l'edifici té un vincle amb el procés de desenvolupament urbà del nucli històric (bé perquè està vinculat a l'església, en un lloc cèntric, bé perquè ha estat cedit d'antigues cases senyoriales, etc.), i per tant forma part de la història urbana i documental del poble.
- *VH_Valor històric*: és el que avalua si l'edifici pot aportar informació sobre els fets històrics que han tingut lloc al seu voltant. En el cas de les rectories, destaca, per exemple el fet d'incorporar petits teatres o sales culturals que han estat testimoni de fets històrics del municipi.
- *VA_Valor antropològic*: és el que avalua com els espais, elements constructius, de distribució, etc., de l'edifici que ajuden a explicar la memòria antropològica de la comunitat a la que afecta. Aquest és el valor majoritari d'algunes de les rectories: algunes de les distribucions, paviments, etc. encara expliquen molt bé formes de vida i de relació.

Finalment i més enllà dels valors que podem trobar en cada rectoria, a nivell metodològic, el document també incorpora aquelles que ja es troben catalogades com a Bé d'Interès Local.

Per a fer-ho i per complementar els valors de cada edifici, s'ha fet recerca en POUM, en diverses bases de dades com la de Patrimoni Cultural de la Generalitat, la de Patrimoni Cultural de la Diputació, plànols històrics de vols i recerca bibliogràfica al repositori de revistes en català RACO.

		VAH	VH	VA	BCIL
Alpens	Rectoria d'Alpens				
	Casa de les Monges d'Alpens				
Oristà	Rectoria d'Oristà				
	Casa 1 (Oristà)				
	Casa 2 (Oristà)				
	Casa 3 (Oristà)				
	Casa 4 (Oristà)				
	Rectoria de La Torre d'Oristà				
Sant Feliu Sasserra	Rectoria de Sant Feliu Sasserra				

2. Mecanismes d'identificació del valor significatiu

Aquests mecanismes se centren sobretot en el valor significatiu o d'identitat que avalua les qualitats que capaciten un edifici per suggerir o establir una relació de pertinença d'un individu o d'un col·lectiu al medi físic i social en el qual s'inscriu. Un exemple de la manifestació d'aquest valor es pot observar quan s'enderroca o es transforma molt un edifici que té un valor d'identitat gran i com a conseqüència es produeix un moviment social per defensar-lo.

En aquest sentit totes les rectories, en el passat han tingut un vincle social amb les comunitats que les envolten.

Destaquen a més a més, aquelles com la rectoria d'Alpens o la de Sant Feliu Sasserra, que han allotjat o encara allotgen petits equipaments municipals, com una llar d'infants o un antic teatre.

Malgrat això caldria fer un estudi més acurat per veure quins d'aquests vincles segueixen vigents en l'actualitat.

4.3. Valor instrumental d'ús

1. Ús actual i tipologies comunes

En aquest apartat es descriuen, per una banda, els usos actuals de les rectories visitades i per altra les tipologies edificatòries

Usos vigents en l'actualitat

U1_Habitatge del rector
U2_Habitatge
U3_Esplai d'infants i joves
U4_Llar d'infants
U5_En desús
U6_Algunes estances en desús
U7_Magatzem
U8_Museu

Tipologies edificatòries

T1_Casa de cos
T2_Casa aïllada

		Ús actual i tipologies comunes									
		U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7	U8	T1	T2
Alpens	Rectoria d'Alpens			■	■		■				
	Casa de les Monges d'Alpens		■				■	■			
Oristà	Rectoria d'Oristà	■	■						■		
	Casa 1 (Oristà)					■					
	Casa 2 (Oristà)					■					
	Casa 3 (Oristà)					■					
	Casa 4 (Oristà)					■					
	Rectoria de La Torre d'Oristà					■					
Sant Feliu Sasserra	Rectoria de Sant Feliu Sasserra		■								

2. Prestacions d'ús segons el CTE i altres marcs normatius

La metodologia seguida a partir de les inspeccions visuals no permet fer una diagnosi completa de les prestacions d'ús segons el CTE i altres marcs normatius, com el recent renovat Decret d'Accessibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Malgrat això, aquest document, en l'apartat d'estat de conservació de les rectories, fa una primera aproximació d'aquestes prestacions.

5

Conclusions generals.

Viabilitat de l'adaptació de les rectories a Habitatge Social.

5.1 Una classificació a partir de les singularitats

Si bé les rectories comparteixen en conjunt unes funcions tradicionals similars i, des del punt de vista tipològic, tenen moltes complicitats, cal reconèixer la multiplicitat de singularitats que presenten. Aquestes singularitats tenen una traducció específica en cada un dels contextes en què es troben, i impliquen uns potencials de transformació concrets en cada cas.

Per tal de fer una valoració general i poder entendre millor en quina mesura aquests edificis poden contribuir a la cohesió social i a la dinamització d'aquests nuclis rurals, més enllà de la seva simple transformació en habitatges socials, cal primer intentar fer una breu classificació d'aquests immobles en funció de les seves especificitats.

Per fer aquesta classificació, el primer filtre que podem aplicar té a veure amb la seva **posició respecte el nucli urbà**. No cal dir que aquells immobles situats en els nuclis poden establir majors sinèrgies amb la comunitat rural que aquelles que es troben allunyades d'aquests; si bé els entorns naturals en què aquestes estan emplaçades són en general de gran valor paisatgístic, el seu impacte social és clarament menor. A partir d'aquesta consideració, podem constatar que 26 immobles dels 37 (més del 70% dels immobles) es troben en els nuclis urbans, i generalment en el centre, annexes o molt propers a l'església.

El segon filtre que podem aplicar és el **tipus d'immoble**. Si bé el treball versa sobre les rectories al Lluçanès, hem vist com hi ha força immobles que no són rectories i que formen part del patrimoni del bisbat. Ens referim als habitatges, casals o santuaris. En conjunt, doncs, en total, en la comarca del Lluçanès tenim 25 rectories. Si creuem aquesta informació amb el primer filtre, podem veure que només 15 de les 25 rectories es troben en el nucli urbà.

En conjunt doncs, a més d'aquestes 25 rectories tenim 9 immobles que són estrictament habitatges no vinculats a les rectories, derivats d'una transmissió de béns d'un privat al bisbat, en la majoria dels casos perquè l'antic propietari no ha tingut descendència i ha optat per lliurar l'immoble a l'església. Al marge d'aquest ús, hi ha també tres edificis més singulars: dos casals i un santuari.

El tercer filtre que s'ha considerat és si la rectoria incorpora algun **edifici d'activitat annexa**, atès que alguns d'aquests immobles poden accentuar sinèrgies amb activitats culturals i col·lectives que els poden fer especialment interessants. Hem trobat 7 d'aquests casos, sempre vinculats a les rectories, i mai dos d'iguals. Les casuístiques són: un bar, un restaurant, un museu, un local, un teatre, un monestir, i una escola (tot i que en aquest darrer cas l'escola no pertany al bisbat, però està en aquests moments en desús).

Aquesta classificació és important, ja que com es veurà més endavant, ens ha servit per valorar l'oportunitat d'intervenció segons uns indicadors que s'ajusten a aquests criteris.

Tot seguit adjuntem el Quadre de Singularitats, que resumeix aquesta classificació segons els filtres esmentats.

Quadre de Singularitats

		Rectoria	Rectoria amb activitat annexa	Edifici residencial	Edifici singular
Centre Urbà	1	Rectoria d'Alpens			
	2	Casa de les Monges d'Alpens			
	3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol			
	b	Casal de l'Església de Santa Eulàlia			casal
	4	Casa 1 (Sta Eulàlia)			
	5	Casa 2 (Sta Eulàlia)			
	6	Rectoria d'Olost		bar	
	7	Rectoria de Sta Creu de Jutglar			
	8	Rectoria d'Oristà		museu	
	9	Casa 1 (Oristà)			
	10	Casa 2 (Oristà)			
	11	Casa 3 (Oristà)			
	12	Casa 4 (Oristà)			
	13	Rectoria de La Torre d'Oristà		local	
	14	Rectoria de Perafita			
	d	Rectoria de Prats de Lluçanès			
	15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès			
	16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau			
	17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès			
	j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès			
	18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra		teatre	
	19	Rectoria de Sant Martí d'Albars			
	20	Casal de Sant Martí d'Albars			casal
k	Rectoria de Santa Maria de Merlès				
l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès				
23	Rectoria de Sobremunt				
Entorn Rural	a	Rectoria de Lluçà	monestir		
	c	Rectoria de Sant Adjutori	restaurant		
	e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines			
	f	Rectoria de Sant Sebastià			
	g	Rectoria de Sant Agustí			
	h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts			santuari
	i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers			
	m	Rectoria de Sant Martí de Merlés			
	21	Rectoria de Sant Pau de Pinós		escola	
	22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles			
n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt				
		25	7	9	3

5.2 Descripció del parc d'habitatge potencial

Un dels objectius més importants del treball és saber la magnitud global del potencial de les rectories susceptibles de ser transformades en habitatge social, i per tant de quin parc d'habitatges estem parlant en termes absoluts, i saber també de quant sostre construït existeix en conjunt. Val a dir, però, que moltes de les rectories estan llogades, i que sens dubte un bon nombre d'aquestes ja estan fent aquesta tasca social, en la mesura que els lloguers d'aquests immobles són molt accessibles des del punt de vista econòmic. Com s'ha explicat en la metodologia, aquestes rectories o immobles no han estat considerades per a l'elaboració de les fitxes per aquest motiu (referenciades a partir de lletres, i de color groc en els quadres). Tot i això, sí que s'han considerat en el còmput total, per tenir una mirada global d'aquest parc d'habitatges.

Ens interessa doncs saber dues dades importants: quants són els habitatges potencials i de quant sostre total estem parlant. En la valoració del nombre d'habitatges no s'ha considerat pertinent dividir el nombre total de sostre edificat per un valor raonable de metres quadrats per habitatge, ja que això ens donaria un valor erroni atesa la configuració específica de moltes rectories que, malgrat tinguin molts metres quadrats edificats, no admeten tipològicament qualsevol distribució residencial. És per aquest motiu que, per valorar els habitatges socials que un determinat immoble pot oferir, s'ha tingut en compte la tipologia edificatòria existent, i s'ha fet una primera valoració, tenint també en compte que no es disposa de material gràfic de les plantes dels edificis i que, per tant, ens hem basat fonamentalment en la intuïció derivada de la nostra formació disciplinar. Això vol dir que el nombre total d'habitatges resultant és aproximat, i clarament subjecte a variacions.

Per la seva part, les superfícies edificables dels immobles han estat extretes fonamentalment del cadastre. Tot i això, hi ha molts immobles que estan adjunts a la mateixa parcel·la que l'església. Això ha fet que no es disposi dels metres quadrats exactes dels edificis de les rectories i dels immobles que estan en la mateixa parcel·la, ja que com s'ha comentat no es disposa de material gràfic dels edificis. En aquests casos, s'ha inclòs un valor de sostre edificat aproximat, novament basat en la intuïció, i que s'ha escrit en color gris, per distingir aquestes aproximacions respecte les que deriven del cadastre.

A partir d'aquestes consideracions, i en conjunt, hem pogut concloure a partir d'aquest estudi que estem parlant d'un total d'uns **73 habitatges**, amb una superfície construïda aproximada total de més de **16.500 m²**. Tot i que aquests valors són orientatius, són a la vegada molt rellevants, i demostren clarament que existeix un potencial important de transformació.

Quadre de Superfícies i Habitatges totals

		Sup. Parcel·la (m2)	Sup Construïda (m2)	Habitatge potencial
1	Rectoria d'Alpens	326	1.082	6
2	Casa de les Monges d'Alpens	227	241	3
3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol	183	300	2
4	Casa 1 (Santa Eulàlia)	133	94	1
5	Casa 2 (Santa Eulàlia)	203	191	1
6	Rectoria d'Olost	1.596	325	3
7	Rectoria de Sta Creu de Jutglar	2.154	480	2
8	Rectoria d'Oristà	1.519	190	2
9	Casa 1 (Oristà)	861	530	4
10	Casa 2 (Oristà)	182	513	2
11	Casa 3 (Oristà)	57	171	1
12	Casa 4 (Oristà)	69	225	1
13	Rectoria de La Torre d'Oristà	363	444	3
14	Rectoria de Perafita	563	456	2
15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès	456	487	2
16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau	1.677	1.180	4
17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès	458	994	4
18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra	761	446	2
19	Rectoria de Sant Martí d'Albars	609	552	1
20	Casal de Sant Martí d'Albars	609	552	1
21	Rectoria de Sant Pau de Pinós	641	120	2
22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles	168	439	1
23	Rectoria de Sobremunt	766	681	4
a	Rectoria de Lluçà	3.095	260	1
b	Casal de l'Església de Santa Eulàlia	570	120	0
c	Rectoria de Sant Adjutori	3.049	485	1
d	Rectoria de Prats de Lluçanès	822	1.529	3
e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines	22.883	435	2
f	Rectoria de Sant Sebastià	1.300	415	1
g	Rectoria de Sant Agustí	1.145	95	1
h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts	37.852	350	1
i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers	129	129	1
j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès	664	380	2
k	Rectoria de Santa Maria de Merlès	154	423	1
l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès	426	664	2
m	Rectoria de Sant Martí de Merlés	288	150	1
n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt	186	436	2
TOTAL			16.564	73

Les superfícies construïdes en gris són només aproximades.

5.3 Valoració general i oportunitats

Per fer una valoració més específica dels resultats d'aquest estudi, és pertinent establir una sèrie d'indicadors que ens permeten entreveure quines rectories i quins immobles seria més pertinent transformar tenint en compte el rèdit comunitari que podrien aportar. Com hem comentat més amunt, les rectories del Lluçanès mostren una important varietat en termes tipològics, de localització i de context, i la classificació que s'ha apuntat en l'apartat 5.1 que aborda aquestes singularitats ens ha permès fer un quadre sobre les rectories més idònies a ser transformades a curt termini atenent a aquests paràmetres.

Abans però és important recalcar el paper de les Unitats Geogràfiques que s'han definit en el capítol 2. Això vol dir que, al marge dels indicadors que tot seguit es descriuen, i que ens poden establir tres nivells de prioritització en la intervenció de les rectories, cal tenir en compte que seria molt recomanable que aquestes intervencions es fessin també **en el sí d'una d'aquestes unitats geogràfiques**, ja que les complicitats que es poden establir entre els immobles d'intervenció poden resultar amb un impacte major i generar un rèdit més important en termes socials.

Feta aquesta consideració, els indicadors que s'han emprat per a fer aquesta prioritització han estat els següents:

1. **L'ús actual.** Com s'ha comentat en el primer capítol, el treball s'ha centrat sobre tot en les rectories i en els immobles buits i que estan majoritàriament en desús, i per tant, les rectories o edificis del bisbat que estan llogats i habitats no s'han considerat com a prioritaris. Per tant, el primer indicador estableix d'entrada dos grups: els immobles susceptibles de ser transformats (amb un codi numèric, i casella en verd), i els no transformables pel seu ús actual (amb un codi de lletra, i casella en groc). Això vol dir que, en el quadre comparatiu dels edificis de transformació prioritària, cal considerar els 23 primers immobles, tot i que s'han considerat també els restants per a possibles intervencions futures.
2. **L'emplaçament.** La posició dels edificis respecte el nucli urbà és molt important, ja que aquells situats en entorns urbans poden establir clares sinèrgies amb el conjunt de la comunitat, mentre que els edificis situats en entorns rurals tenen més limitades les sinèrgies que poden establir amb les activitats de la comunitat.
3. **L'estat constructiu de l'edifici.** El conjunt de rectories i immobles presenten un estat de conservació força variable, on es poden trobar immobles en què es pot viure immediatament, d'altres que requereixen algunes millores en alguns aspectes específics, i d'altres que requereixen una inversió important, sobre tot en termes estructurals. Això pot condicionar molt la decisió d'invertir en un determinat immoble.
4. **L'existència d'altres espais no residencials.** Un dels objectius que cal tenir en compte en el desenvolupament del treball és, a més de veure les possibilitats de transformació dels immobles en habitatge social, entreveure també les possibilitats de generar entorns comunitaris de qualitat. És per això que s'ha valorat especialment aquells edificis que tenen, a més de les possibilitats d'habitatge social, altres espais d'ús cultural o comunitari, ja que poden contribuir a la cohesió social del municipi d'una manera més efectiva.

5. **La proximitat vers altres edificis del bisbat.** El darrer indicador té a veure amb les possibilitats de transformar més d'un edifici en el nucli urbà, ja que això suposa una oportunitat rellevant si existeixen més d'una possibilitat de transformació en el mateix entorn, generant un escenar més ampli i un impacte més important en la comunitat.

Per a la valoració dels indicadors, s'ha emprat el mètode del semàfor, ja que és molt intuïtiu. D'acord amb cada indicador, s'han considerat un valor de 3 punts (color verd) quan la rectoria compleix el requisit de manera més favorable, 2 punts quan ho fa de manera acceptable (taronja), i 1 punt quan és més desfavorable. El sumatori total de punts per a cada immoble ens ha donat un valor que ens indica la seva idoneïtat per a ser transformada a curt termini, i que hem valorat en Prioritat de Nivell 1 quan té entre 10 i 12 punts, Prioritat de Nivell 2 quan té entre 8 i 9 punts, i Prioritat de Nivell 3 quan té entre 5 i 7 punts.

Quadre comparatiu de les Prioritats de Transformació

		Emplaçament	Estat de l'edifici	Existència d'altres espais no residencials	Proximitat a altres edificis del bisbat		
1	Rectoria d'Alpens	3	2	3	3	11	Verd
2	Casa de les Monges d'Alpens	3	2	1	3	9	Verd
3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol	3	3	3	3	12	Verd
4	Casa 1 (Sta Eulàlia)	3	2	1	3	9	Verd
5	Casa 2 (Sta Eulàlia)	3	2	1	3	9	Verd
6	Rectoria d'Olost	3	3	3	1	10	Verd
7	Rectoria de Sta Creu de Juglar	3	3	1	1	8	Verd
8	Rectoria d'Oristà	3	3	3	3	12	Verd
9	Casa 1 (Oristà)	3	2	1	3	9	Verd
10	Casa 2 (Oristà)	3	1	1	3	8	Verd
11	Casa 3 (Oristà)	3	1	1	3	8	Verd
12	Casa 4 (Oristà)	3	2	1	3	9	Verd
13	Rectoria de La Torre d'Oristà	3	2	3	1	9	Verd
14	Rectoria de Perafita	3	2	1	1	7	Verd
15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès	3	3	1	3	10	Verd
16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau	3	1	1	1	6	Verd
17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès	3	3	1	3	10	Verd
18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra	3	3	3	1	10	Verd
19	Rectoria de Sant Martí d'Albars	3	3	3	3	12	Verd
20	Casal de Sant Martí d'Albars	3	3	1	3	10	Verd
21	Rectoria de Sant Pau de Pinós	1	1	3	1	6	Verd
22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles	1	3	1	1	6	Verd
23	Rectoria de Sobremunt	3	1	1	1	6	Verd
a	Rectoria de Lluçà	1	3	3	1	8	Verd
c	Rectoria de Sant Adjutori	1	3	3	3	10	Verd
d	Rectoria de Prats de Lluçanès	3	3	1	3	10	Verd
e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines	1	2	1	1	5	Verd
f	Rectoria de Sant Sebastià	1	2	1	3	7	Verd
g	Rectoria de Sant Agustí	1	2	1	1	5	Verd
h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts	1	3	3	1	8	Verd
i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers	1	2	1	1	5	Verd
j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès	3	3	2	3	11	Verd
k	Rectoria de Santa Maria de Merlès	3	3	1	3	10	Verd
l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès	3	2	1	3	9	Verd
m	Rectoria de Sant Martí de Merlès	1	3	1	3	8	Verd
n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt	1	3	1	1	6	Verd

No s'ha considerat el casal de l'església de Santa Eulàlia (b) per no ser apte per habitatge

Prioritat 1
 Prioritat 2
 Prioritat 3

El quadre resultant ens permet veure que existeixen 9 immobles que podríem considerar d'intervenció prioritària, atesos els rèdits que se'n podrien treure de la seva transformació:

1. Rectoria d'Alpens
2. Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol
3. Rectoria d'Olost
4. Rectoria d'Oristà
5. Casa de les Monges de Prats de Lluçanès
6. Rectoria de Sant Boi de Lluçanès
7. Rectoria de Sant Feliu de Sasserra
8. Rectoria de Sant Martí d'Albars
9. Casal de Sant Martí d'Albars

En conjunt, aquest estudi ens permet entreveure les enormes possibilitats de transformació de les rectories del Lluçanès com a habitatge social, així com el rèdit social i comunitari que se'n pot derivar d'aquestes transformacions. Amés, plantejar aquesta possibilitat contribueix també a la recuperació del patrimoni arquitectònic dels nostres municipis, tenint en compte que moltes d'aquestes rectories són dels segles XVII, XVIII i XIX. Aquest treball, doncs, obre una porta que pot tenir repercussions patrimonials, socials, de fixació poblacional als entorns rurals i de millora de la qualitat de vida en els nuclis rurals.

Catàleg de les Rectories i Immobles

Alpens	1	Rectoria d'Alpens
	2	Casa de les Monges d'Alpens
Lluçà	a	Rectoria de Lluçà
	3	Rectoria de Santa Eulàlia de Puig-oriol
	b	Casal de l'Església de Santa Eulàlia
	4	Casa 1 (Santa Eulàlia)
	5	Casa 2 (Santa Eulàlia)
Olost	6	Rectoria d'Olost
	c	Rectoria de Sant Adjutori
	7	Rectoria de Sta Creu de Jutglar
Oristà	8	Rectoria d'Oristà
	9	Casa 1 (Oristà)
	10	Casa 2 (Oristà)
	11	Casa 3 (Oristà)
	12	Casa 4 (Oristà)
	13	Rectoria de La Torre d'Oristà
Perafita	14	Rectoria de Perafita
Prats	d	Rectoria de Prats de Lluçanès
	15	Casa de les Monges de Prats de Lluçanès
	e	Rectoria de Santa Eulàlia de Pardines
	f	Rectoria de Sant Sebastià
Sant Agustí	g	Rectoria de Sant Agustí
	h	Santuari de la Mare de Déu dels Munts
Sant Bartomeu del Grau	16	Rectoria de Sant Bartomeu del Grau
	i	Rectoria de Sant Jaume d'Alboquers
Sant Boi	17	Rectoria de Sant Boi de Lluçanès
	j	Casa de les Monges de Sant Boi de Lluçanès
Sant Feliu Sasserra	18	Rectoria de Sant Feliu Sasserra
Sant Martí d'Albars	19	Rectoria de Sant Martí d'Albars
	20	Casal de Sant Martí d'Albars
Santa Maria de Merlès	k	Rectoria de Santa Maria de Merlès
	l	Rectoria Vella de Santa Maria de Merlès
	m	Rectoria de Sant Martí de Merlès
	21	Rectoria de Sant Pau de Pinós
	22	Rectoria de Sant Miquel de Terradelles
Sobremunt	23	Rectoria de Sobremunt
	n	Rectoria de Santa Llúcia de Sobremunt

Els immobles numerats (en verd) són els que s'han considerat com a transformables a curt termini en habitatge social.

Els immobles amb lletra (en groc) són els transformables a llarg termini, o bé susceptibles d'altres transformacions socials.

ALPENS



RECTORIA D'ALPENS (01)

Ubicació: C/ Rectoria, 1

Sostre total: 1.082 m²

Ús actual: Habitatge sense ús en general. La llar d'infants ocupa una petita estança



CASA DE LES MONGES D'ALPENS (02)

Ubicació: C/ Ripoll, 9

Sostre total: 241 m²

Ús actual: Un habitatge llogat, un sense ús i magatzem

LLUÇÀ



RECTORIA DE LLUÇÀ (a)

Ubicació: Monestir St. Maria, Polígon 12, Parcel·la 51

Sostre total: ~260 m²

Ús actual: Habitatge llogat



RECTORIA DE SANTA EULÀLIA DE PUIG-ORIOL (03)

Ubicació: Ctra. Santa Eulàlia, 28

Sostre total: 300 m²

Ús actual: Habitatge sense ús

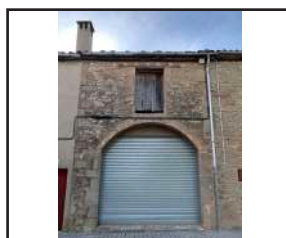


CASAL DE L'ESGÈSIA DE SANTA EULÀLIA (b)

Ubicació: Ctra. Santa Eulàlia, 28

Sostre total: ~120 m²

Ús actual: Centre cultural



CASA 1 (SANTA EULÀLIA) (04)

Ubicació: C/ Major, 16

Sostre total: 94 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



CASA 2 (SANTA EULÀLIA) (05)

Ubicació: C/ Major, 19

Sostre total: 191 m²

Ús actual: Habitatge llogat

OLOST



RECTORIA D'OLOST (06)

Ubicació: Pl. Major, 9

Sostre total: 325 m²

Ús actual: Habitatge del rector i bar en PB



RECTORIA DE SANT ADJUTORI (c)

Ubicació: Pl. Polígon, 1

Sostre total: ~485 m²

Ús actual: Habitatge llogat i restaurant sense ús



RECTORIA DE SANTA CREU DE JUTGLAR (07)

Ubicació: C/ Vell Santa Creu

Sostre total: ~480 m²

Ús actual: Habitatge llogat

ORISTÀ



RECTORIA D'ORISTÀ ⁽⁰⁸⁾

Ubicació: Pl. Església, 3

Sostre total: ~190 m²

Ús actual: Habitatge del rector, habitatge sense ús i i museu



CASA 1 (ORISTÀ) ⁽⁰⁹⁾

Ubicació: C/ Roqueta, 6

Sostre total: 530 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



CASA 2 (ORISTÀ) ⁽¹⁰⁾

Ubicació: C/ Vic, 7

Sostre total: 513 m²

Ús actual: Habitatge sense ús

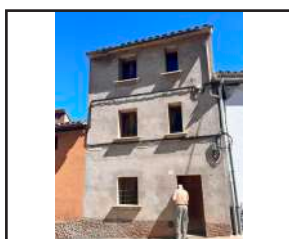


CASA 3 (ORISTÀ) ⁽¹¹⁾

Ubicació: C/ Roqueta, 4

Sostre total: 171 m²

Ús actual: Magatzem



CASA 4 (ORISTÀ) ⁽¹²⁾

Ubicació: C/ Roqueta, 12

Sostre total: 225 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



RECTORIA DE LA TORRE D'ORISTÀ ⁽¹³⁾

Ubicació: C/ Mossèn Riba Pont, 56

Sostre total: 444 m²

Ús actual: Habitatge i local sense ús

PERAFITA



RECTORIA DE PERAFITA ⁽¹⁴⁾

Ubicació: Pl. Església, 1

Sostre total: 456 m²

Ús actual: Habitatge sense ús

PRATS DE LLUÇANÈS



RECTORIA DE PRATS DE LLUÇANÈS ^(d)

Ubicació: C/ Major, 43

Sostre total: 1.529 m²

Ús actual: Habitatge llogat



CASA DE LES MONGES DE PRATS DE LLUÇANÈS ⁽¹⁵⁾

Ubicació: C/ Escoles, 3

Sostre total: 487 m²

Ús actual: Habitatges llogats (2)



RECTORIA DE SANTA EULÀLIA DE PARDINES ^(e)

Ubicació: C/ Santa Eulàlia de Pardines, Polígon 6, Parcel·la 36

Sostre total: ~435 m²

Ús actual: Habitatge llogat



RECTORIA DE SANT SEBASTIÀ ^(f)

Ubicació: Sant Sebastià

Sostre total: ~415 m²

Ús actual: Habitatge llogat

SANT AGUSTÍ



RECTORIA DE SANT AGUSTÍ ^(g)

Ubicació: Església St. Agustí

Sostre total: ~95 m²

Ús actual: Habitatge llogat



SANTUARI DE LA MARE DE DÉU DELS MUNTS ^(h)

Ubicació: Munts, Pol. 2, Parcel·la 7

Sostre total: ~350 m²

Ús actual: Habitatge llogat i alberg en desús

SANT BARTOMEU DEL GRAU



RECTORIA DE SANT BARTOMEU DEL GRAU ⁽¹⁶⁾

Ubicació: C/ Nou, 4

Sostre total: ~1.180 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



RECTORIA DE SANT JAUME D'ALBOQUERS ⁽ⁱ⁾

Ubicació: Església d'Alboquers

Sostre total: 129 m²

Ús actual: Habitatge llogat

SANT BOI DE LLUÇANÈS



RECTORIA DE SANT BOI DE LLUÇANÈS ⁽¹⁷⁾

Ubicació: Pl. Església, 1

Sostre total: 994 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



CASA DE LES MONGES DE SANT BOI DE LLUÇANÈS ^(j)

Ubicació: Pg. Lluçanès, 2

Sostre total: 380 m²

Ús actual: Habitatge llogat

SANT FELIU SASSERRA



RECTORIA DE SANT FELIU SASSERRA ⁽¹⁸⁾

Ubicació: Pl. Bisbe Torres i Bages, 5

Sostre total: 446 m²

Ús actual: Habitatge llogat i teatre sense ús

SANT MARTÍ D'ALBARS



RECTORIA DE SANT MARTÍ D'ALBARS ⁽¹⁹⁾

Ubicació: Rectoria

Sostre total: 552 m²

Ús actual: Habitatge llogat



CASAL DE SANT MARTÍ D'ALBARS ⁽²⁰⁾

Ubicació: Rectoria

Sostre total: 552 m²

Ús actual: Casal sense ús

SANTA MARIA DE MERLÈS



RECTORIA DE SANTA MARIA DE MERLÈS ^(k)

Ubicació: Rectoria

Sostre total: 423 m²

Ús actual: Habitatge llogat



RECTORIA VELLA DE SANTA MARIA DE MERLÈS ^(l)

Ubicació: Rectoria Vella

Sostre total: 664 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



RECTORIA DE SANT MARTÍ DE MERLÈS ^(m)

Ubicació: Parròquia Sant Martí

Sostre total: ~150 m²

Ús actual: Habitatge llogat



RECTORIA DE SANT PAU DE PINÓS ⁽²¹⁾

Ubicació: Església St. Pau de Pinós

Sostre total: ~120 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



RECTORIA DE SANT MIQUEL DE TERRADELLES ⁽²²⁾

Ubicació: Rectoria Sant Miquel

Sostre total: 439 m²

Ús actual: Habitatge llogat

SOBREMUNT



RECTORIA DE SOBREMUNT ⁽²³⁾

Ubicació: Llc. Rectoria

Sostre total: 681 m²

Ús actual: Habitatge sense ús



RECTORIA DE SANTA LLÚCIA DE SOBREMUNT ⁽ⁿ⁾

Ubicació: Rectoria Sta. Llúcia

Sostre total: 436 m²

Ús actual: Habitatge llogat

